

Landeshauptstadt Stuttgart
Der Oberbürgermeister
GZ: OB 1202-02.01

Stuttgart, 20.04.2010

Beantwortung zur Anfrage

Stadträtinnen/Stadträte – Fraktionen SÖS und LINKE Fraktionsgemeinschaft
Datum 09.03.2010
Betreff Ehemaliges Güterbahnhofsgelände Vaihingen

Anlagen

Text der Anfragen/ der Anträge

Zu den Themen „Veränderungssperre“ und „Planungsrechtliche Beurteilung“ wird ergänzend auf die Stellungnahme vom 3. November 2009 zum Antrag 329/2009 der Fraktionsgemeinschaft SÖS und LINKE verwiesen.

Veränderungssperre

Grundsätzlich ist der Beschluss einer Veränderungssperre für den Bereich des Vaihinger Bahnhofs möglich, wenn ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan existiert und die Fläche vom Eisenbahnbundesamt freigestellt ist. Die Veränderungssperre dient dabei der Sicherung der planerischen Ziele des Bebauungsplans, und zwar insbesondere bei Vorhaben, die den künftigen Zielen der Gemeinde zuwiderlaufen und ihre Verwirklichung erschweren würden. Im Falle des ehemaligen Güterbahnhofs Vaihingen fehlt es an einer gegenläufigen Planung, so dass die Erforderlichkeit und Sinnhaftigkeit einer Veränderungssperre momentan nicht gegeben ist.

Die Geltungsdauer einer Veränderungssperre beträgt zwei Jahre und kann um ein Jahr, sowie in Ausnahmefällen um ein weiteres Jahr auf insgesamt maximal vier Jahre verlängert werden. Diese Zeit steht zur Verfügung, um das entsprechende Bebauungsplanverfahren abzuschließen, ansonsten haben die Betroffenen einen Anspruch auf Entschädigung. Im Regelfall wird eine Veränderungssperre deshalb erst bei Vorliegen konkreter Planungen zu einem Vorhaben (Bauantrag oder Bauvoranfrage) beschlossen, die nicht den Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplanes entsprechen.

Vorkaufsrecht

Grundsätzlich muss zwischen zwei Arten von Vorkaufsrechten unterschieden werden, und zwar dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB sowie dem besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB steht der Gemeinde u. a. beim Kauf von Grundstücken zu, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen und für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke (z. B. Verkehrsfläche) festgesetzt ist. Dies ist im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs Vaihingen nicht der Fall.

Im angesprochenen Fall der Stadt Reutlingen hatte die Gemeinde durch eine Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) beschlossen. Darüber hinaus wurde ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Logistik-Zentrum“ und „Containerbahnhof“ vorgesehen hat. Das planerische Ziel der Gemeinde war es also, den Güterbahnhof mit seiner verkehrlichen bzw. logistischen Funktion als Verknüpfungspunkt zwischen Straße und Schiene langfristig zu sichern. Die Stadt Reutlingen wollte sich die Option für die Zukunft erhalten, die Bahnanlage wieder in Betrieb zu nehmen. Dieser Fall ist deshalb mit der Situation in Vaihingen nicht vergleichbar.

Ein bestehendes Vorkaufsrecht kann darüber hinaus nur ausgeübt werden, wenn ein Kaufvertrag vorliegt. Bisher gab es jedoch keinen Verkaufsfall, so dass sich die Flächen am Vaihinger Bahnhof immer noch im Eigentum der Deutschen Bahn AG befinden. Eine Vorkaufsrechtsprüfung hat deshalb noch nicht stattgefunden.

Planungsrechtliche Beurteilung nach Freistellung der Fläche

Nach Freistellung der Fläche durch das Eisenbahnbundesamt ist der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich als Außenbereich zu werten. Um eine weitergehende bauliche Nutzung als für Bahnzwecke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Dr. Wolfgang Schuster

Verteiler